



WZ

.....
.....
.....
.....

College van B&W van de Gemeente Gennepe
Ellen Hoffmannplein 1
6591 CP Gennepe



Gennepe, 14 juli 2010

Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Gennepe-Noord

Geacht College,

Graag maak ik u mijn zienswijze kenbaar m.b.t het ontwerp-bestemmingsplan Gennepe-Noord.

In het ontwerp is aan het gehele perceel gelegen aan de Duivenakkerstraat 41a de bestemming wonen toegekend. Hiertegen maak ik bezwaar. De huidige bestemming van het perceel is zowel wonen als opslagdoeleinden. Naast mijn woning staat een schuur (een voormalige champignonkwekerij) die in gebruik is voor opslag van goederen¹. De centrale ligging van deze bestemming biedt goede mogelijkheden om verdere invulling te geven aan een opslag- en distributiefunctie. Dit biedt een duidelijke meerwaarde aan het perceel. Indien de bestemming van het gehele perceel wijzigt in wonen, zoals voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan, lijd ik planschade.

Een mogelijk alternatief zou zijn om op de plek van de schuur woningen te realiseren. In overleg met de behandelend ambtenaar heb ik als zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan hiertoe bij u een voorstel ingediend. Dit voorstel sluit aan bij de voorgestelde wijziging van de bestemming in wonen. Helaas heeft u aangegeven dat u realisatie van seniorenwoningen op deze locatie niet gewenst acht. Als belangrijkste reden geeft u dat het ontstaan van een achterkantsituatie vermeden moet worden. Daarbij interpreteert u de gemeentelijke beleidsregel op dit punt mijn inziens erg strikt. Immers er is reeds sinds de jaren '70 sprake van een woonsituatie. Door het toevoegen van enkele woningen ontstaat geen achterkantsituatie, maar wordt juist de kans aangegrepen de huidige situatie te verbeteren. Geopperd is de ontsluiting openbaar te maken. Overigens is de door u gememoreerde beperkte breedte van de toegang goed oplosbaar.

¹ In het voorontwerp-bestemmingsplan was deze schuur niet ingetekend



Bij de herontwikkeling van het voormalige Zuidoosterterrein, eind jaren negentig, heeft de gemeente niet de kans aangegrepen om de situatie m.b.t. mijn perceel te verbeteren. Daar heb ik destijds wel op aangedrongen. Toen is ook niet gesproken over een ongewenste achterkantsituatie. De ontwikkelaar van het voormalige Zuidoosterterrein zag geen heil in het betrekken van mijn perceel in de totale ontwikkeling, gezien de naar zijn mening lage opbrengstpotentie. De gemeente had toen kunnen ingrijpen. Dat is niet gebeurd.

Naar mijn idee is het realiseren van woningen op de plek van de voormalige champignonkwekerij een kans voor alle betrokkenen, zowel de gemeente, de omwonenden, als mijzelf als eigenaar van het perceel. Graag zou ik uw college alsnog willen overtuigen van de kans die zich nu voordoet. Daarmee zou een oude bedrijfsfunctie in de kern van Gennep verruild kunnen worden voor een mensvriendelijke en leefbare woonomgeving voor senioren. Dat zou ook goed aansluiten bij het ontwerp-bestemmingsplan. Het perceel heeft een dusdanige omvang dat ontwikkeling van een aantal woningen een logische stap zou zijn. Ik wil u daarbij ter overweging meegeven dat een toekomstige koper in zijn aankoopbesluit zal betrekken, dat het perceel een woonfunctie heeft in combinatie met ruime mogelijkheden voor opslag. Bij een eventuele verkoop gaat deze kans daarmee verloren.

Ik wil u dan ook verzoeken nogmaals te heroverwegen om een inbreidingspotentie toe te kennen aan het perceel Duivenakkerstraat 41a. Mijn bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan zouden daarmee weggenomen kunnen worden. Indien de gemeente besluit de realisatie van woningen niet toe te staan, blijf ik bezwaar hebben tegen het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Ik ben graag bereid met u in gesprek te gaan, om te komen tot een voor beide partijen acceptabele oplossing.

Hoogachtend,





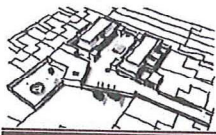
2008

Planinitiatief realisatie leefomgeving voor senioren Duivenakkerstraat 41a



31 oktober 2008

Gennep



Planinitiatief realisatie leefomgeving voor senioren Duivenakkerstraat 41a

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Woonomgeving	4
Leefbaarheid	5
Gemeentelijke beleidskaders	5
Voorstel ontwikkeltraject	6

Bijlagen:

1. Plattegrond + foto's bestaande situatie
2. Plattegrond + artist impressie nieuwe situatie
3. Plattegrond woning





Planinitiatief realisatie leefomgeving voor senioren Duivenakkerstraat 41a

Inleiding

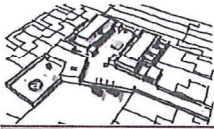
Op het perceel Duivenakkerstraat 41a is in de jaren 60 een champignonkwekerij gerealiseerd, die tot 1975 diende als inkomstenbron voor de familie. Tot op heden is hier geen andere bestemming voor gevonden. In 1973 is er naast de champignonkwekerij een bungalow gerealiseerd. Inmiddels zijn op de aangrenzende percelen, die ontsluiten op de Duivenakker, aan de achterzijde aanbouwen gerealiseerd en is het voormalige Zuidoosterterrein ingericht als woonomgeving. Hierdoor past de voormalige champignonkwekerij niet meer in zijn omgeving en ligt een woonbestemming veel meer voor de hand. De huidige behoefte aan kwalitatief hoogwaardige seniorenwoningen in een prettige woonomgeving, maakt het mogelijk de verouderde bebouwing te vervangen door seniorenwoningen die voldoen aan het genoemde profiel.

Woonomgeving

Gezocht is naar een oplossing die invulling geeft aan de wensen van senioren en die past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het plan voorziet in een goede leefbaarheid van de woningen tot op late leeftijd. De woningen worden voorzien van de door senioren gewenste functionaliteiten en voorzieningen. Zo worden de woningen uitgevoerd als nultredenwoningen, door op de begane grond alle benodigde functies voor de bewoners onder te brengen. De kleinere bovenverdieping wordt zodanig ingericht, dat kinderen en kleinkinderen in ruime kamers voorzien van een eigen badkamer, kunnen komen logeren. De woningen zijn ruim opgezet en voorzien onder andere in de mogelijkheid tot het aanbrengen van een lift en van ondersteunende domotica oplossingen. Elke woning heeft naast de gemeenschappelijke buitenruimte de beschikking over een eigen tuin.

Door de woningen zodanig te positioneren dat de woningen als een natuurlijke afscherming worden ervaren, ontstaat een hofje, wat geborgenheid uitstraalt. De reeds bestaande bungalow verstrekt het effect van het hofje, doordat bij het positioneren van de woningen aansluiting is gezocht bij de schuine voorgevel van de bungalow. Hierdoor ontstaat een natuurlijke geleiding. Het hofje wordt sfeervol en gebruiksvriendelijk ingericht. Zo wordt een sierlijke, goed begaanbare bestrating aangelegd, voorzien in een aantrekkelijke ontmoetingsplaats en is er ruime gelegenheid tot parkeren. Samen met de bomen en groene afscheidingen wordt een parkachtige sfeer gecreëerd. De woningen zijn voorzien van een eigen garage, waardoor per woning tenminste twee parkeerplaatsen ter beschikking zijn.

De toegang tot de woningen is zodanig van opzet dat alle soorten voertuigen, waaronder hulpdiensten, de woonomgeving goed kunnen bereiken. De bewoners en bezoekers gaan deze toegang ervaren als een oprijlaan naar hun woning.



Planinitiatief realisatie leefomgeving voor senioren Duivenakkerstraat 41a

Leefbaarheid

Er is steeds meer behoefte aan een woonomgeving voor senioren die als mensvriendelijk, geborgen en veilig wordt ervaren en die voor lange tijd kan voorzien in hun behoefte. Het hofje wat doorgezet wordt tot aan de voordeuren, maakt dat de bewoners betrokkenheid ervaren en burens zijn voor elkaar. Bovendien kunnen de bewoners in samenspraak voorzien in hun levensbehoefte, door bijvoorbeeld zorg te delen, gezamenlijk onderhoud aan woning en tuin en gezamenlijk vervoer. Kleinkinderen kunnen naar hartenlust spelen in een begrensde omgeving.

De locatie is zeer gunstig gelegen in het centrum van Gennep, waardoor veel voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Zo zijn in de directe nabijheid gelegen de markt, het winkelcentrum, voorzieningen voor het openbaar vervoer en diverse (zorg) diensten.

Door realisatie van de voorgestelde woonomgeving wordt een mooie ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan deze locatie.

Gemeentelijke beleidskaders

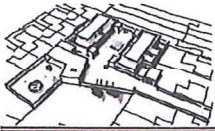
Volkshuisvesting

Het rapport "Vitaal tot in de kern" is voor de gemeente Gennep aanleiding geweest de behoefte aan grondgebonden nultreden woningen te benoemen als een belangrijk aandachtspunt. Het voorliggende plan voorziet in deze behoefte.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Gennep is onder andere gericht op:

- ✚ kwalitatief hoogwaardige woningen, levensloopbestendig en duurzaam gebouwd;
- ✚ het spreiden van verschillende type woningen voor een gemêleerde wijkopbouw;
- ✚ seniorenwoningen, tevens nultredenwoningen;
- ✚ de kwaliteit van de woningvoorraad zodat huidige bewoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving kunnen wonen.

Het voorliggende plan geeft invulling aan de door de gemeente gewenste uitwerkingsrichting van het woningbouwprogramma.



Planinitiatief realisatie leefomgeving voor senioren Duivenakkerstraat 41a

Planologie

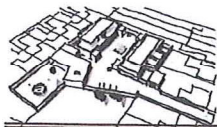
Door de gemeente Gennep wordt het bestemmingsplan "Gennep-Noord" herzien. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde bestemmingsregels met betrekking tot wonen (art 18) zoals benoemd in het voorontwerp-bestemmingsplan "Gennep-Noord". De uitbreidingspotentie behoeft daarbij nog aandacht.

Voorstel ontwikkeltraject

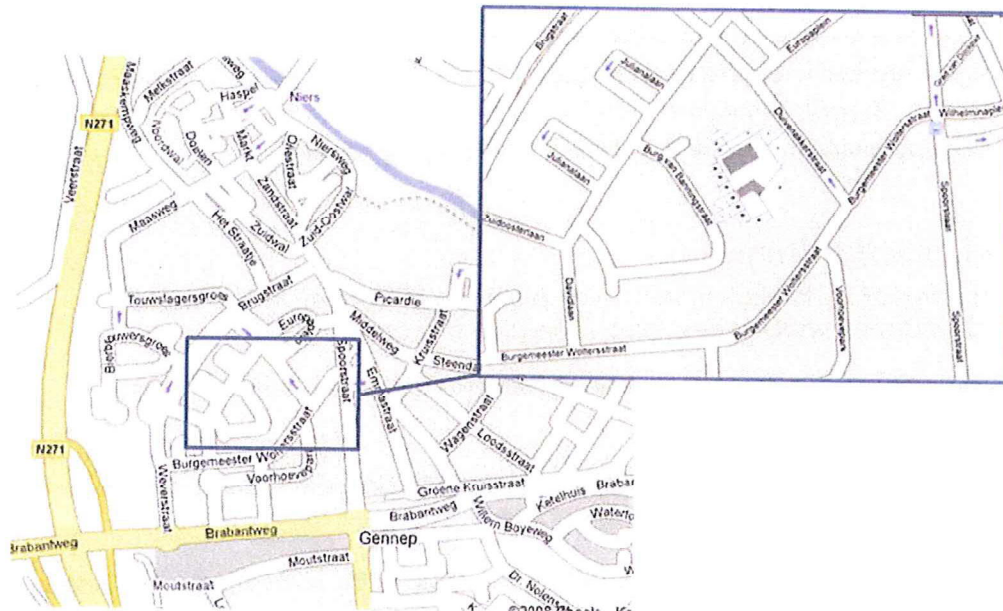
Indien de gemeente zich kan vinden in dit planinitiatief kunnen in overleg de benodigde stappen worden doorlopen. Hierbij wordt gedacht aan:

- ✚ Bestuurlijk/ambtelijk overleg over dit planinitiatief om te komen tot een samenwerking;
- ✚ Afgeven van een verklaring door de gemeente dat wel komen tot een overeenkomst die medewerking aan dit planinitiatief bevestigt;
- ✚ Voeren van de vereiste planologische procedure; bij voorkeur onderbrengen in de huidige herziening van het bestemmingsplan "Gennep Noord";
- ✚ Verkrijgen sloop - en bouwvergunning;
- ✚ Bouwrijp maken, realisatie, woonrijp maken.

In overleg met de gemeente kan gezien worden hoe om te gaan met de buitenruimte op het perceel. De gedachte gaat uit naar privaat terrein.



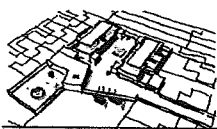
Bijlage 1: Plattegrond + foto's bestaande situatie



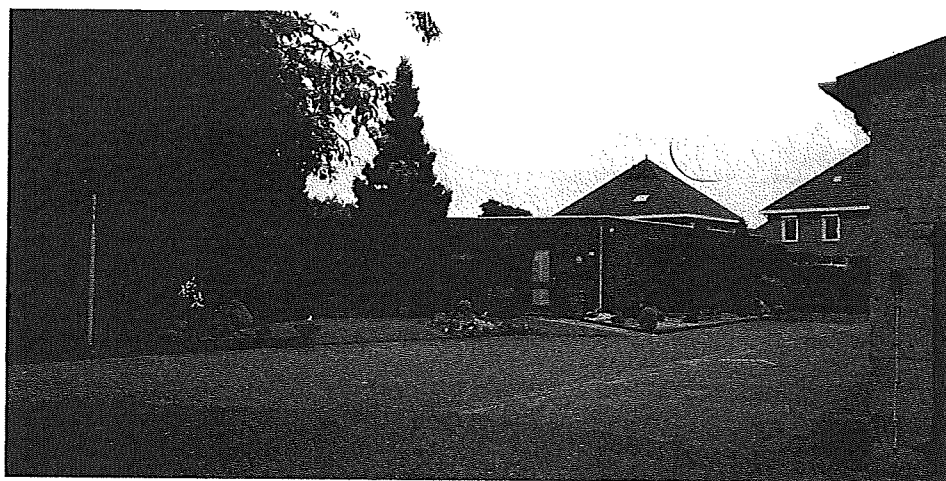
Plattegrond

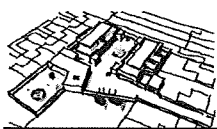


Tekening kadaster

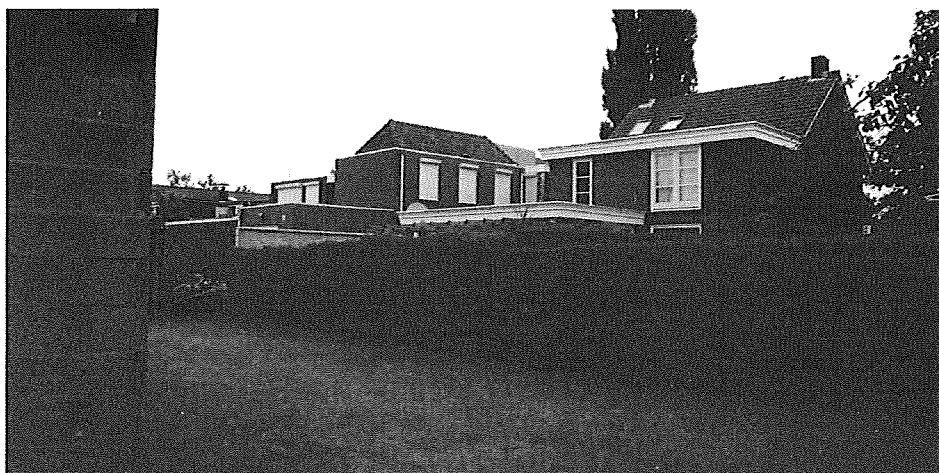


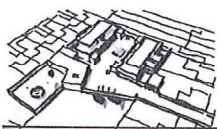
Bijlage 1: Plattegrond + foto's bestaande situatie





Bijlage 1: Plattegrond + foto's bestaande situatie

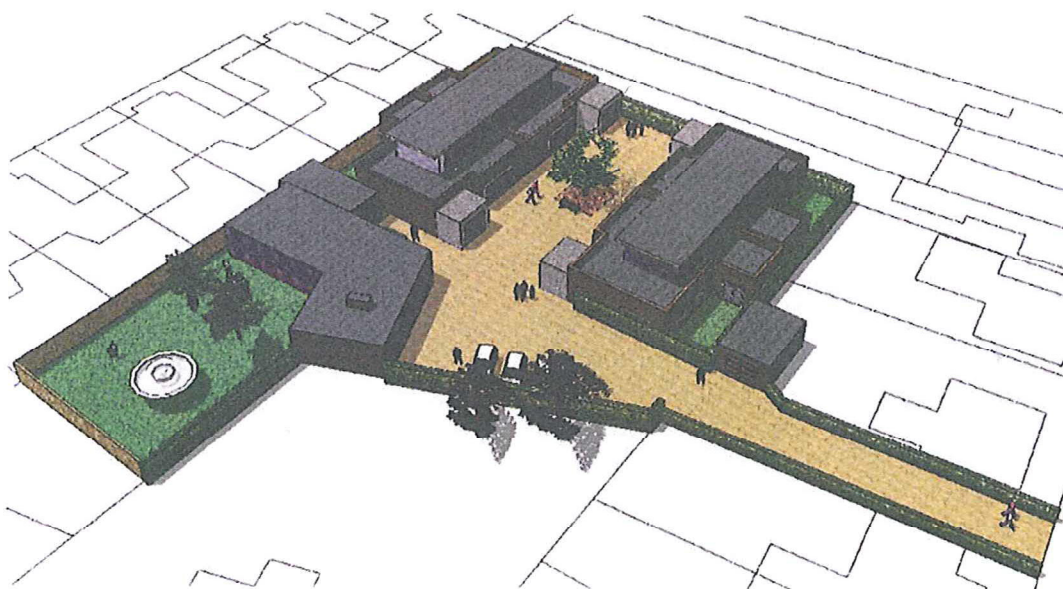




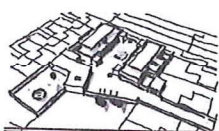
Bijlage 2: Plattegrond + artist impressie nieuwe situatie



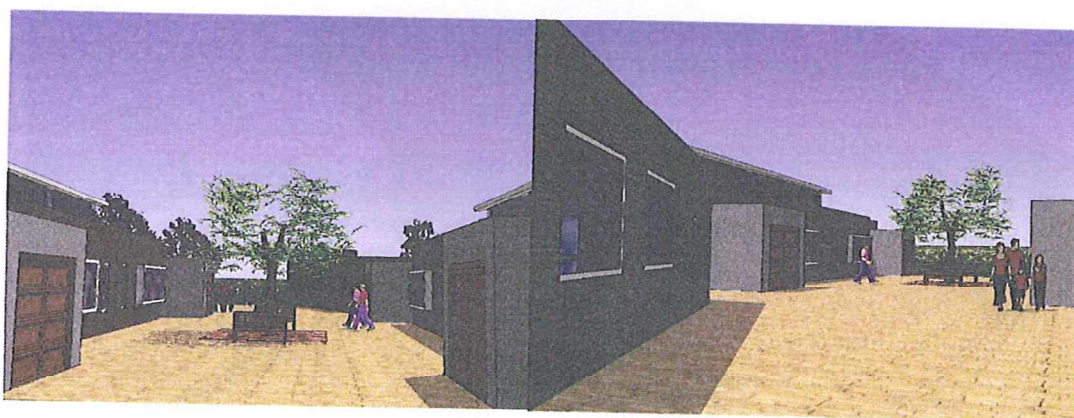
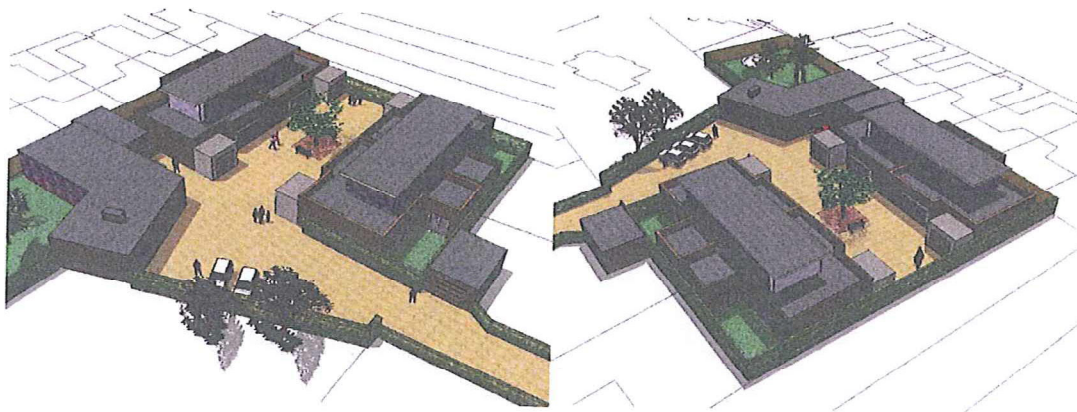
Plattegrond nieuwe situatie

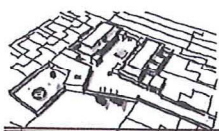


Impressie nieuwe situatie



Bijlage 2: Plattegrond + artist impressie nieuwe situatie





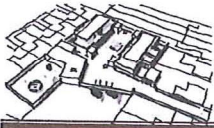
Bijlage 2: Plattegrond + artist impressie nieuwe situatie



Bestaande situatie

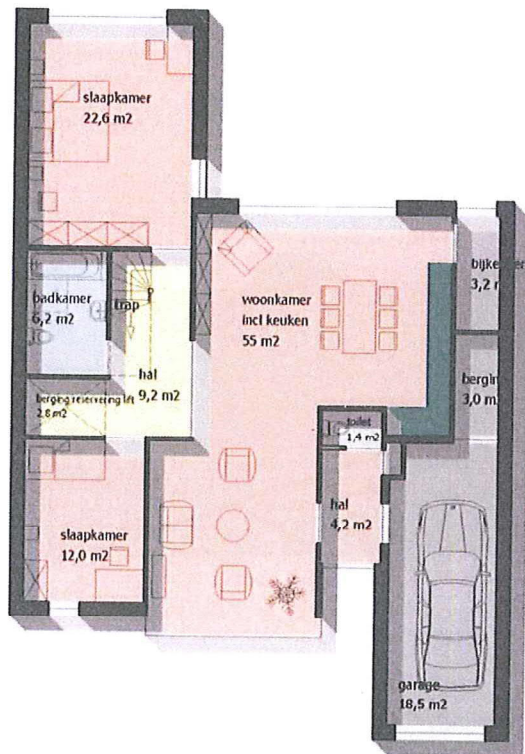


Nieuwe situatie

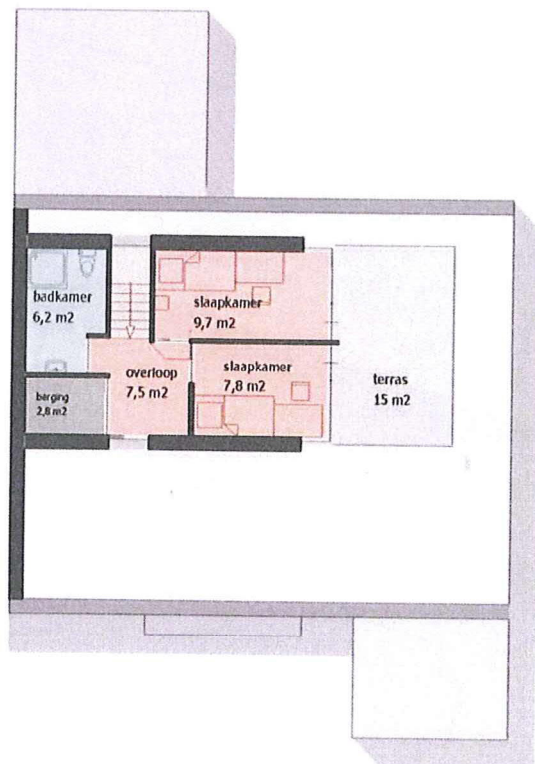


Bijlage 3: Plattegrond woning

Begane grond



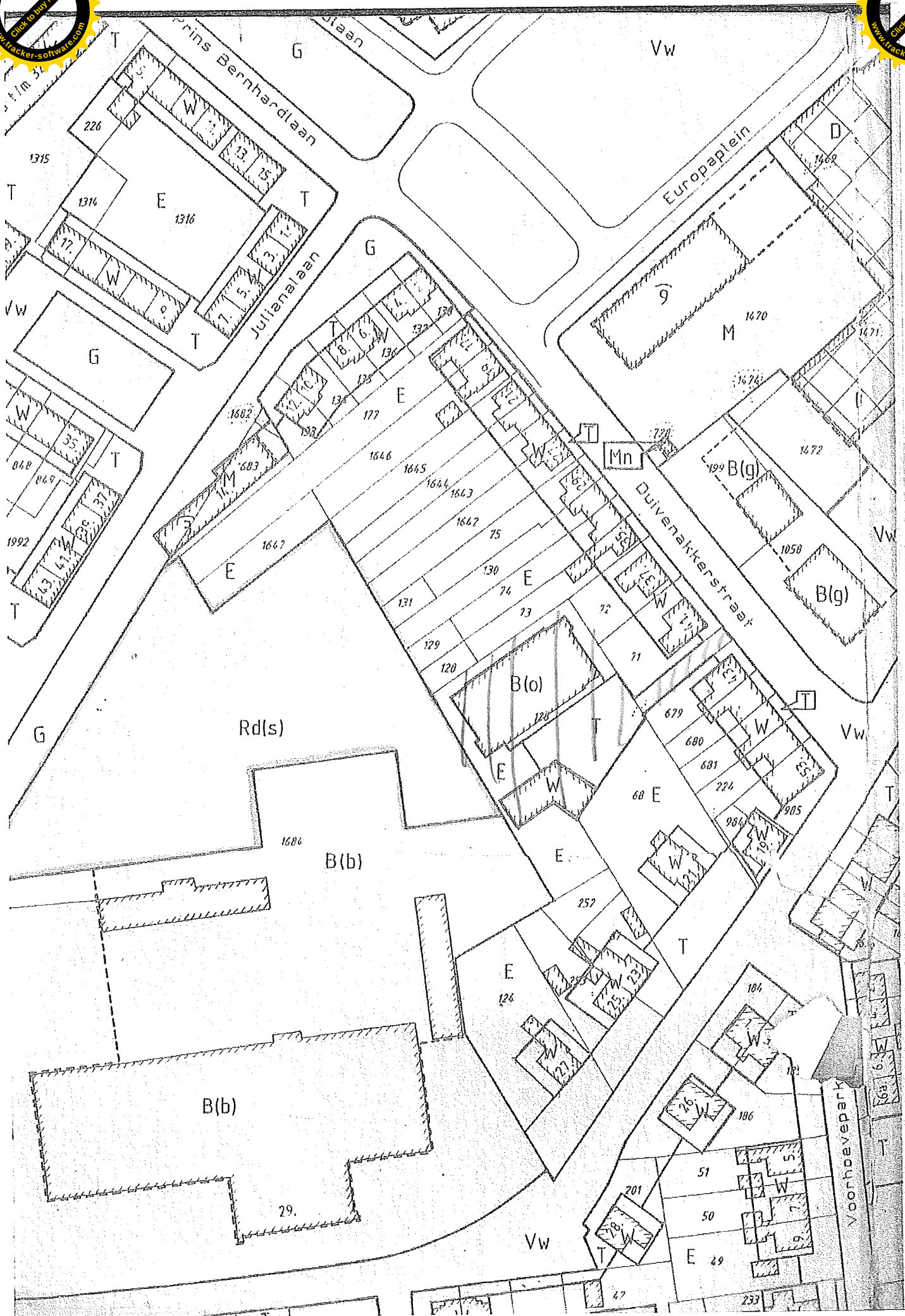
Verdieping

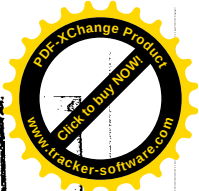


Planinitiatief leefomgeving voor senioren Duivenakerstraat 41a









SPORT VELDEN RSVI

Vw

WEGVERKEER Vw

G

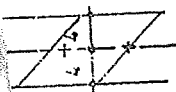
GROENVOORZIENINGEN G

T

TUIN T

E

ERF E



TEVENS ONDERGRONDSE LEIDING MET BESCHERMINGSZONE

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg
bij besluit van 26.01.93 R.O.V./G.Z.,
nr 93/1052R, met uitzondering van het/de met
een rode omlijning aangegeven gedeelte(n).
Het besluit is onherroepelijk met uitzondering van
het/de met een rode en een blauwe omlijning aangegeven
gedeelte(n).

Mij bekend,
De Griffier der Staten,



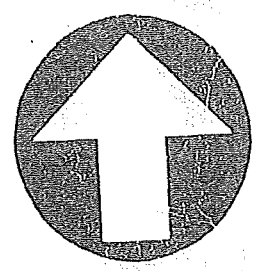
*De blauw omlijnde
gebieden zijn na de
Kronuitspraak on-
herroepelijk.*

Vastgesteld bij besluit van de
RAAD DER GEMEENTE GENNEP
D.D. 9 JUNI 1992
No. 920582
Mij bekend,
de Secretaris,

is monitord

GEMEENTE GENNEP

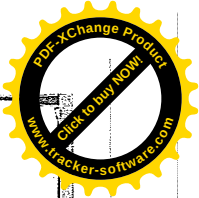
KAART BESTEMMINGSPLAN
"GENNEP WEST '91"



FASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD D.D. 9 JUNI 1992
GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN D.D. 26 januari 1993
112007 d.d. 16-5-1994

HAEGENS EN HOEBENS BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN VORMGEVING

VENLOSEWEG 2		5931 GT TEGELEN		PROJECT	GEBIED:	FASE	BLAD
datum	21-10-1991	schaal 1 : 1.000		90042	Gp-Up8	ONTWERP	1916
get gek	Jh. V.	formaat 105 x 105					
gewijzigd 6-1-92/18-5-92							



Artikel 2.15. OPSLAGDOELEINDEN B(o)

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Opslagdoeleinden B(o)" zijn bestemd voor opslagdoeleinden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:
 - a. bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. verhardingen;
 - d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. A. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- B. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 2. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.